



Antonio Iribarren - CIC, CEIC®
Socio fundador de QDR

Copyright © 2015 Asesorías, Consultorías y Servicios QDR

CONDICIONES DE SITIO DIFERENTES (1 de 4)

ANÁLISIS DEL DERECHO DEL CONTRATISTA DE CONSTRUCCIÓN, A RECUPERAR SUS DAÑOS COMO RESULTADO DE CONDICIONES DEL SITIO DIFERENTES.



Minería



Infraestructura



Energía



Oil & Gas

1 INTRODUCCIÓN

Una **Condición del Sitio Diferente-CSD**, ocurre cuando un Contratista de construcción encuentra una condición del subsuelo -o condiciones físicas latentes en el sitio-, diferentes materialmente de lo que se indicó en el contrato o de lo que normalmente se esperaría; y/o alteraciones físicas en el terreno que difieren de las descritas en el contrato, o condiciones desconocidas en el sitio, de naturaleza inusual o extraordinaria: los trabajos sobre el suelo o situaciones que impliquen la renovación o rehabilitación de obras existentes, pueden generar Claims por cambios en las condiciones.

La CSD, se utiliza porque su aplicación se ha extendido más allá de las condiciones subterráneas donde se originó: si un Contratista aguas arriba crea dificultades en el desempeño del trabajo aguas abajo o cuando el error de un tercero causa daños al equipo, puede resultar un Claim por cambio de condición.

Las posibilidades de que un Contratista recupere sus daños costos/plazo después de encontrarse con una CSD, dependen de:

- El alcance en cuanto a las condiciones anticipadas del subsuelo realizadas por el Mandante.
- La medida en que las condiciones encontradas diferían materialmente de las representadas.
- Hasta qué punto el Contratista pudo haber anticipado u observado las diferentes condiciones mediante una visita al sitio, experiencia previa en el área geográfica, etc.
- La medida en que el Contratista documentó sus supuestos con respecto a las condiciones del sitio que impactan el trabajo, como base de su estimación de costos.
- El conocimiento del Mandante de las condiciones realmente encontradas.

- Hasta qué punto el Contratista proporcionó una notificación por escrito al Mandante cuando se encontró la CSD.

2 REPRESENTACIONES CONTRACTUALES

Los documentos del contrato son fundamentales para examinar la validez por un Claim de CSD: 1) ¿describen una condición materialmente diferente a la que realmente se encuentra en el sitio, 2) ¿contienen exenciones de responsabilidad sobre la información del sitio proporcionada por el Mandante en el paquete de oferta o en documentos separados?, 3) ¿las exenciones de responsabilidad dicen algo en el sentido de que la información proporcionada por el Mandante es solo para referencia, no es parte de los documentos del contrato, no se puede confiar en ella por ningún motivo y no le da al Contratista el derecho a presentar una reclamación?

2.1 Cláusulas Simples/Estándar Claims por condiciones ocultas o desconocidas

Una cláusula simple y representativa puede ser tan inocua como la siguiente:

Se considerará que el oferente ha examinado detenidamente los planos, especificaciones, condiciones generales del contrato y también se ha informado completamente sobre el lugar y las condiciones locales que impactan la ejecución del contrato.

Una cláusula estándar, establece lo siguiente:

Si se encuentran condiciones en el sitio que son (1) subsuperficiales o condiciones físicas ocultas que difieren materialmente de las indicadas en los Documentos del Contrato o (2) condiciones físicas desconocidas de una naturaleza inusual, que difieren materialmente de las que normalmente existen y generalmente reconocidas

como inherentes a las actividades de construcción del carácter previsto en los Documentos del Contrato.

Otra podría ser:

En caso de que las condiciones ocultas encontradas en la ejecución del Trabajo bajo la superficie del suelo o las condiciones ocultas o desconocidas en una estructura existente, difieran de las condiciones indicadas en los Planos, Especificaciones o información o condiciones físicas desconocidas bajo de la superficie del suelo o condiciones ocultas o desconocidas en una estructura existente de naturaleza inusual, que difieran materialmente de las que se encuentran ordinariamente y generalmente reconocidas como inherentes en el trabajo del carácter previsto en este contrato, la suma global y el cronograma de tiempo del contrato se ajustarán equitativamente mediante una orden de cambio cuando cualquiera de las partes lo reclame dentro de un tiempo razonable después de la primera observancia de las condiciones.

Si el Contratista desea hacer un Claim por daños costos/plazo del Contrato, deberá notificarlo por escrito al Mandante dentro de un tiempo razonable después de que ocurra el evento que dio lugar a dicho Claim. Este aviso deberá darlo el Contratista antes de proceder a ejecutar la Obra, excepto en una emergencia que ponga en peligro la vida o la propiedad, en cuyo caso el Contratista actuará, a su discreción, para prevenir la amenaza de daños, lesiones o pérdidas. Los aumentos basados en el diseño y la estimación de costos con respecto a los posibles cambios solicitados por el Mandante se realizarán dentro de un tiempo razonable después de que se tome la decisión de no proceder con el cambio. Ningún Claim de este tipo será válido a menos que se haga así. Si el Mandante y el Contratista no pueden ponerse de acuerdo sobre el monto del ajuste en la suma global y el cronograma del contrato, se determinará de conformidad con las disposiciones del artículo Arbitraje.